

# Rikshem AB (publ) Kapitalmarknadsdag

31 augusti 2016

# Rikshem AB

---

## Rikshem

Rikshem bildades 2010 genom ett förvärv av Vasakronans bostadsfastigheter.

## Affärsidé

Att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska vara en långsiktig partner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

## Vision

Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.



# Geografisk spridning

Haparanda >1%  
Luleå 5%  
Umeå 2%  
Östersund 3%



1 februari 2016  
Akelius Fastigheter 1 700 lgh  
Luleå, Östersund, Haparanda



1 december 2015  
Lulebo 1 600 lgh

Uppsala 24%  
Västerås 5%  
Sigtuna 8%, Knivsta 2%  
Stockholmsregionen 14%  
Södertälje 4%  
Nyköping 2%  
Norrköping 7%  
Linköping >1%



1 december 2015  
49% av Värmdöbostäder

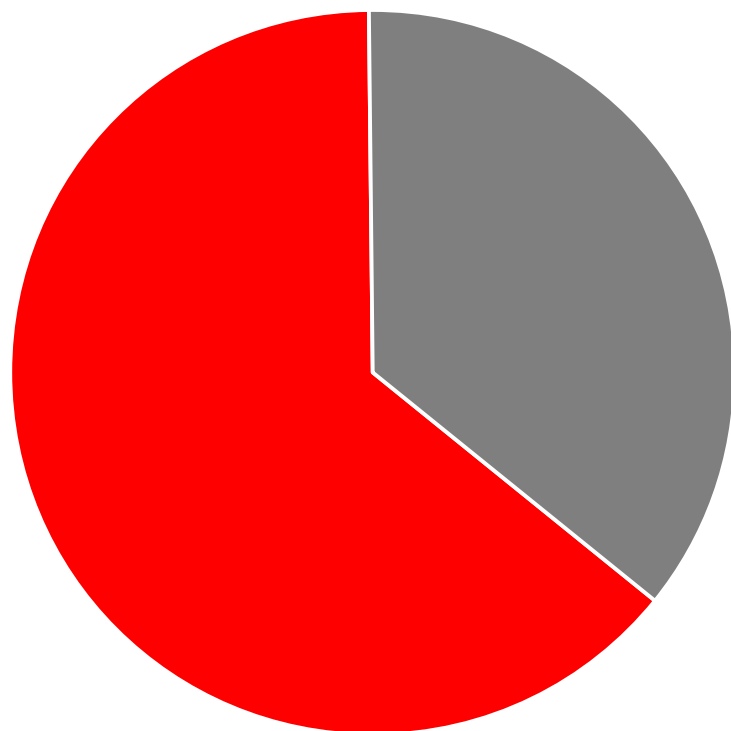


1 juli 2016  
Östersundshem 1 700 lgh

Ale 1%  
Göteborg 1%  
Jönköping >1%  
Halmstad 4%  
Kalmar 4%  
Helsingborg 12%  
Malmö 2%

# Fastighetsportföljen

---



**Bostäder (64%)**

Uthyrt > 99%

**Samhällsfastigheter (36%)**

Uthyrt > 99%

Genomsnittlig hyreslängd 10,1 år

>90% av hyresintäkterna från offentlig sektor

# 2016 januari-juni

| mkr                  | 2016       |                            |
|----------------------|------------|----------------------------|
|                      | jan - juni |                            |
| Hyresintäkter        | 1 205      | + 4,4% i identiskt bestånd |
| Driftnetto           | 687        | + 5,5% i identiskt bestånd |
| Resultat efter skatt | 929        | (529)                      |

# 2016 januari-juni

---

| <b>Belopp mkr</b>           | <b>2016<br/>jan - juni</b> | <b>2015<br/>jan- juni</b> |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter               | 1 205                      | 979                       |
| Fastighetskostnader         | -518                       | -416                      |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>687</b>                 | <b>563</b>                |
| Central admin               | -38                        | -33                       |
| Finansnetto                 | -166                       | -379                      |
| Resultat JV-andelar         | 104                        | 6                         |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>587</b>                 | <b>158</b>                |

# 2016 januari-juni

---

| Belopp mkr                  | 2016         | 2015       |
|-----------------------------|--------------|------------|
|                             | jan - juni   | jan- juni  |
| Värdeförändring fastigheter | 866          | 477        |
| Värdeförändring derivat     | -289         | 61         |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>1 164</b> | <b>696</b> |
| Skatt                       | -235         | -167       |
| <b>Resultat efter skatt</b> | <b>929</b>   | <b>529</b> |

# 2016 januari-juni

| <b>Belopp mkr</b>                              | <b>2016<br/>jan - juni</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b> | <b>32 009</b>              |
| Värdeförändring                                | 866                        |
| Investering                                    | 920                        |
| Köp                                            | 1 943                      |
| Försäljning                                    | -365                       |
| <b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b> | <b>35 373</b>              |

# 30 juni 2016

---

|                         |  | 2016          | 2015          |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| Belopp mkr              |  | 31 dec        | 31 dec        |
| Fastigheter             |  | 35 373        | 32 009        |
| JV-andelar              |  | 1 181         | 1 076         |
| Kassa                   |  | 1 985         | 94            |
| Övrigt                  |  | 423           | 874           |
| <b>Balansomslutning</b> |  | <b>38 962</b> | <b>34 053</b> |

# 30 juni 2016

---

|                         | 2016          | 2015          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belopp mkr              | 30 juni       | 31 dec        |
| Eget Kapital            | 11 889        | 10 360        |
| Skulder                 | 24 087        | 21 074        |
| Uppskjuten skatt        | 1 545         | 1 309         |
| Derivat                 | 795           | 514           |
| Övrigt                  | 646           | 796           |
| <b>Balansomslutning</b> | <b>38 962</b> | <b>34 053</b> |

---

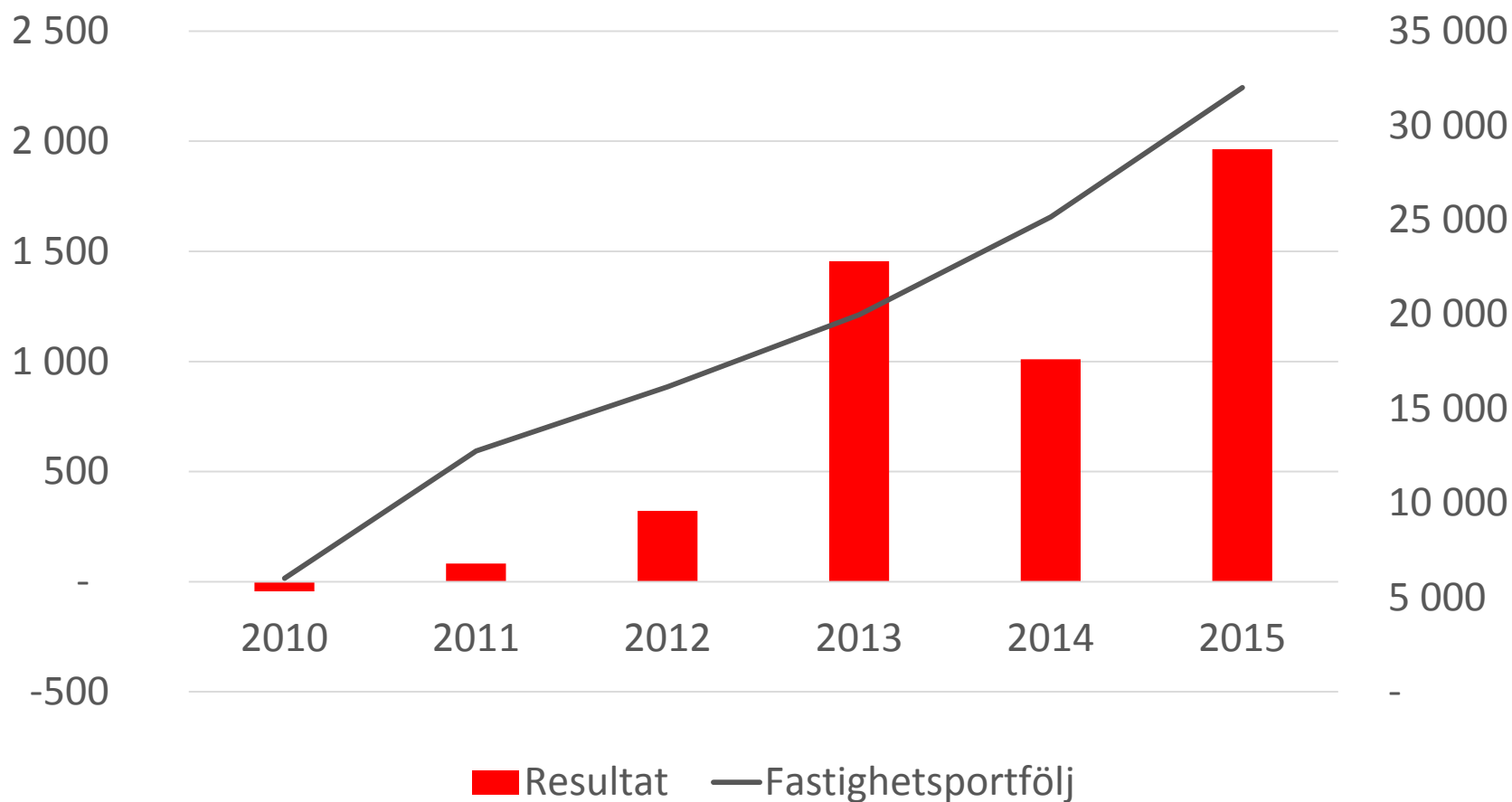
# Finansiella nyckeltal (30 juni 2016)

---

| SEKm                       | 2016<br>30 juni | 2015<br>31 dec |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Soliditet                  | 30,5% (31,7%*)  | 30,4%          |
| Belåningsgrad              | 68% (64%*)      | 66%            |
| Backuper/Kortfristig skuld | 119% (135%*)    | 96%            |

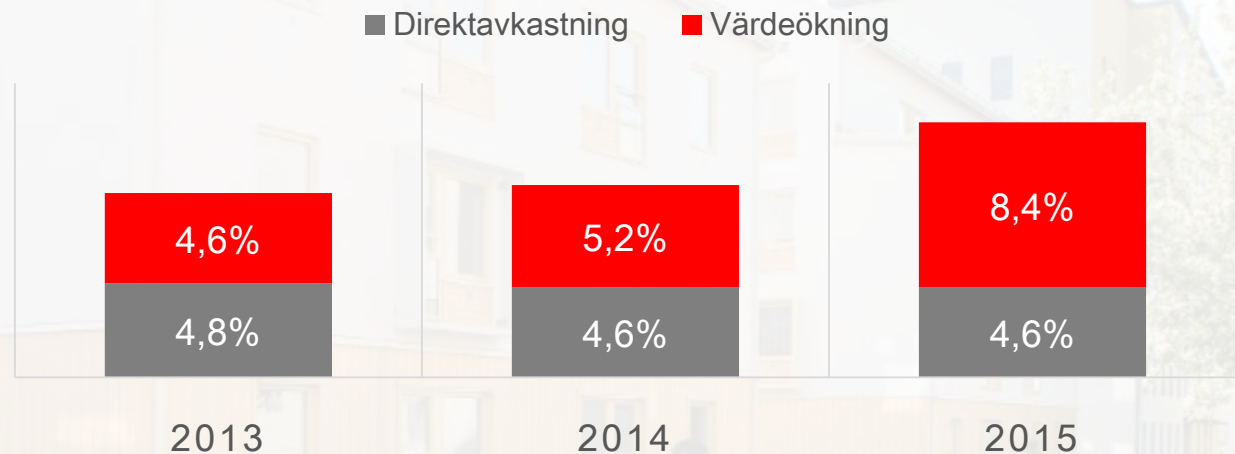
\* Justerat för extraordinär kassa

# Tillväxt 2010 – 2015 (mkr)



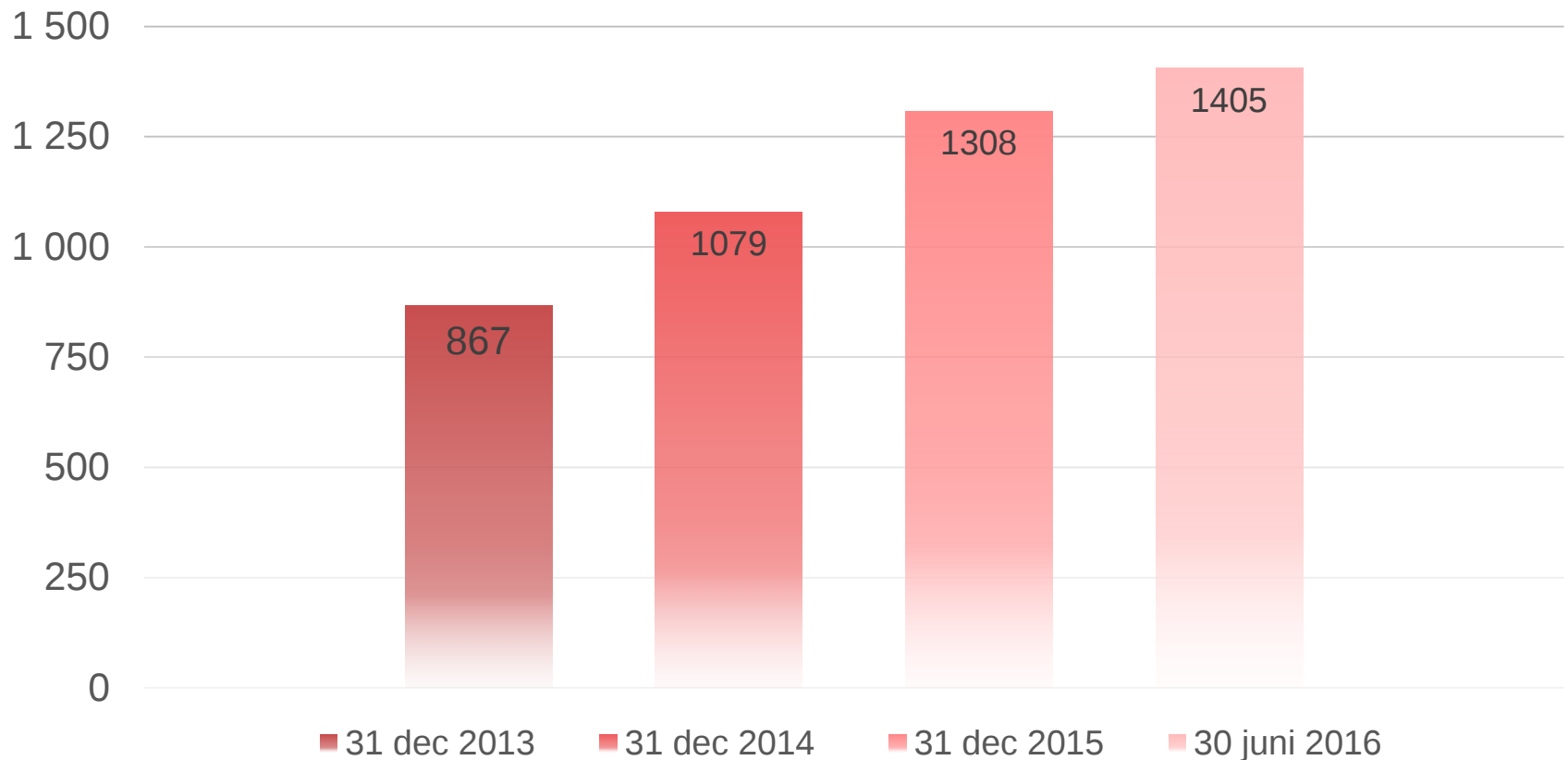
# Avkastning

Totalavkastningen har varit mellan 9,6 % - 13,4 % under de senaste 3 åren.



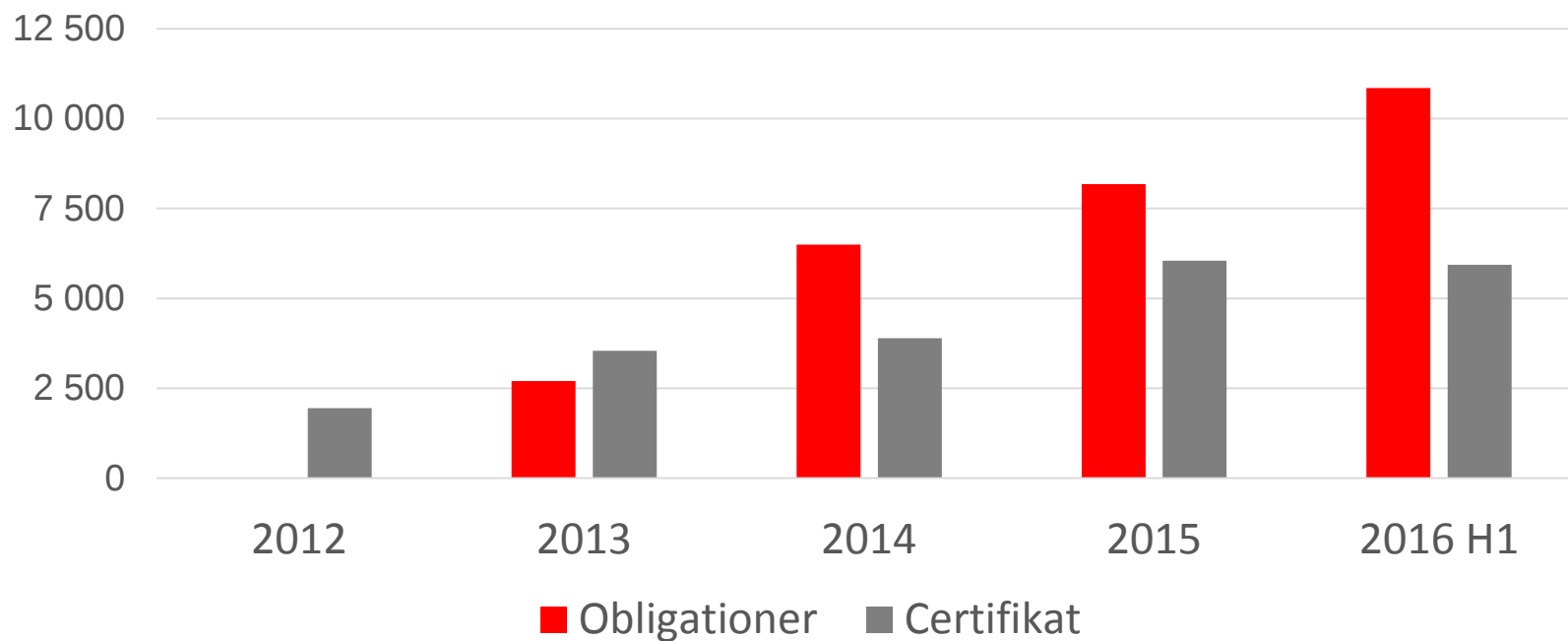
# Framåtblickande driftnetto

Förväntat driftnetto kommande 12 månader med oförändrat bestånd.



# Finansiering

---



Utöver kapitalmarknadsfinansiering finns totalt 7,2 mdkr i säkerställda banklån (21% av marknadsvärdet).

# Kreditbetyg

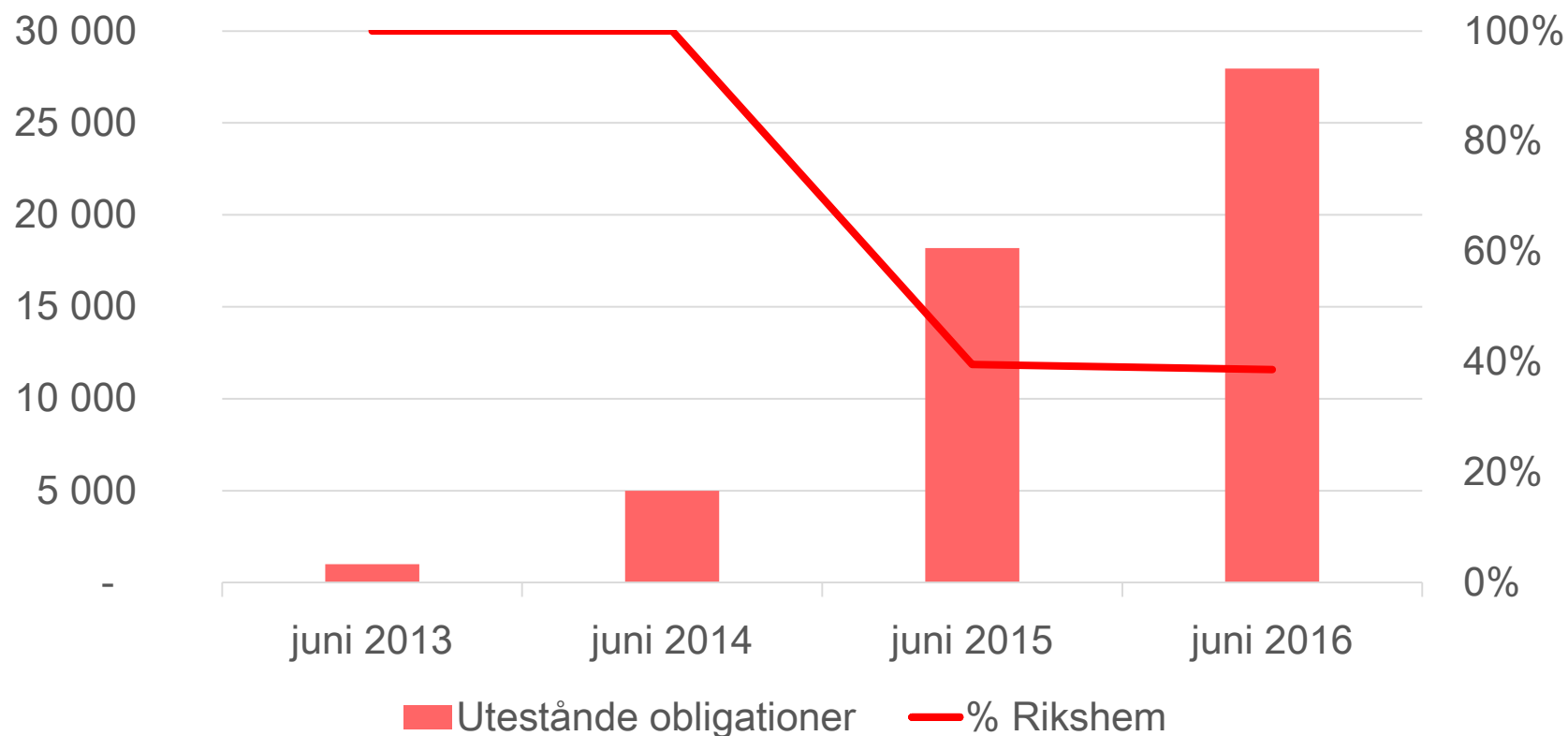
- 🏠 Rikshem fick kreditbetyget (A-) från S&P i mars 2013.
- 🏠 Kreditbetyget bekräftades vid de årliga uppdateringarna 2014 och 2015.
- 🏠 Vid uppdatering 2016 sänktes Outlook från ”stable” till ”negative”. Som skäl angav S&P frågetecken kring ägarnas inställning till bolaget, bolagets operationella prestation och bolagets relation till den offentliga sektorn.



*"The ratings on Swedish housing provider Rikshem AB are based on Standard & Poor's Ratings Services' assessment of the company's very strong enterprise profile, stemming from low industry risk, solid economic fundamentals, and strong positions in Swedish markets for public housing and elderly care premises. Rikshem's high asset quality and strong financial performance further support the ratings."*



# Utestående obligationer (A-)



Första emission i NOK (700 mkr) genomfördes i juni 2016.

# Negativ STIBOR + ränteswappar

| Bindningstid, år | mkr    | Räntebindning |          |
|------------------|--------|---------------|----------|
|                  |        | ränta, %      | andel, % |
| 0-1              | 7 638  | 2,6           | 32       |
| 1-2              | 650    | 0,5           | 3        |
| 2-3              | 1 500  | 3,2           | 6        |
| 3-4              | 6 000  | 1,0           | 25       |
| 4-5              | 3 999  | 0,8           | 17       |
| 5-6              | 2 300  | 1,6           | 9        |
| 6+               | 2 000  | 1,3           | 8        |
| Summa            | 24 087 | 1,7           | 100      |

# Green Bond Framework

- Publicerades 2014
- Inkluderar fastigheter som genomgått ROT-renovering där bedömda energibesparingen är >35%
- Inkluderar nyproduktion i trä



## Rikshem Green Bond Framework

### ELIGIBLE ASSETS

"Eligible Assets" means a selected pool of assets funded, in whole or in part, by Rikshem and which fulfill either of the following criteria:

- properties that have been subjected to or that are undergoing renovation, which targets energy savings of a minimum of 35%, as verified by Rikshem's environmental advisors Imek VVS Rådgivande Ingenjörer AB or Ramböll Sverige AB.

- New construction of wooden buildings with 25% less energy use per m<sup>2</sup> and per year than required by Swedish codes and regulations.

### SELECTION OF ELIGIBLE ASSETS FOR RENOVATED PROPERTIES

For applicable renovation projects Rikshem works together with environmental advisors Imek or Ramböll, which are involved from the initial planning stages throughout the project phase to final completion and measurement of the environmental results. If the estimated energy savings are more than 35% as verified by Imek or Ramböll, Rikshem may include such assets in its Green Bond portfolio.

### SELECTION OF ELIGIBLE ASSETS FOR NEW CONSTRUCTION

New constructions of wooden buildings, in which the estimated energy usage is 25% less per m<sup>2</sup> per year than required by Swedish codes and regulations, will be eligible for inclusion in the Green Bond framework. The energy usage estimations will be conducted by the relevant construction company and will be verified subsequent to completion by Rikshem.

### Project processes where Imek and Ramböll are involved include

- Investigation
- Analysis
- Project phase
- Measurement
- Environmental impact results are reported back to Rikshem on a project basis

### ALLOCATION OF PROCEEDS AND TRANSPARENCY

An amount equal to the net proceeds of the bonds issued under this Green Bond Framework will be credited to an earmarked account. As long as the bonds are outstanding and the earmarked account has a positive balance, at the end of every fiscal quarter, funds will be deducted from the earmarked account to finance Eligible Assets.

Eligible Assets that are financed with the net proceeds of the bonds will be disclosed in a quarterly investor letter including (1) a list of assets financed, (2) a selection of project examples and (3) a summary of Rikshem's Green Bond development. The investor letters will be available on Rikshem's webpage.



# ROT-renoveringar

---

|                                       | Lägenheter  | Investering, mkr |
|---------------------------------------|-------------|------------------|
| Planerade projekt                     | 1 534       | 1 074            |
| Pågående projekt (varav färdigställt) | 1 855 (367) | 1 415            |
| Avslutade projekt                     | 1 231       | 1 026            |
| Totalt                                | 4 620       | 3 515            |

---

# Nyproduktion

---

---

|                             | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Färdigställda hyresrätter   |      | 67   | 402  |      |      |
| Färdigställda bostadsrätter | 51   | 30   | 167  |      |      |
| Totalt                      | 51   | 97   | 569  | 367  | 598  |

# Nyproduktion

---



Kantorn, Uppsala



Konstnären, Uppsala



Klintbacken, Luleå



Kistahöjden, Kista

# Byggrätter

🏠 Cirka 160 000 BTA laga kraft

🏠 Största pågående planprojekt är Telestaden i Farsta, cirka 3 000 lägenheter varav Rikshems andel är 1 500 lägenheter.

---

# Tack

Rikshem

010-70 99 200

[www.rikshem.se](http://www.rikshem.se)

[Jacob.Bruzelius@rikshem.se](mailto:Jacob.Bruzelius@rikshem.se)

010-70 99 386